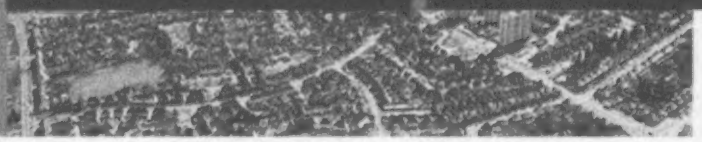
# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

## RMR de London



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2009

## Marché du neuf

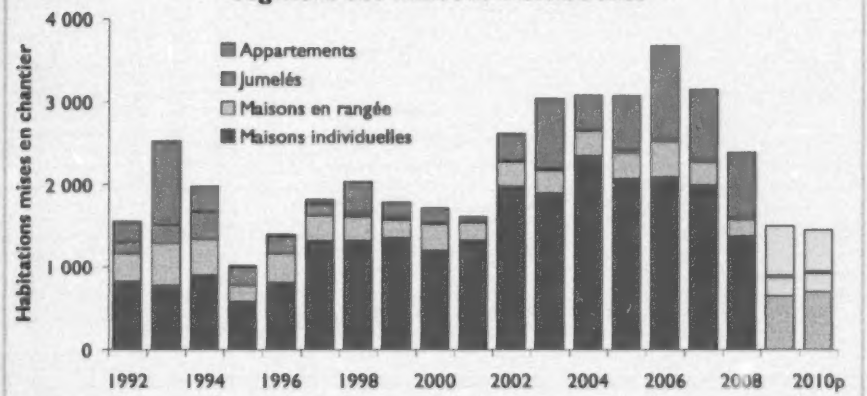
### Correction de la demande d'habitations neuves

Les mises en chantier d'habitations dans la RMR de London diminueront en 2009 avant de se stabiliser quelque peu en 2010. Les fondations de 1 500 logements seront coulées cette année, une baisse de 37 % par rapport aux 2 385 mises en chantier dénombrées en 2008. Le recul sera plus modeste en 2010, car un redressement la demande de maisons individuelles neuves viendra contrebalancer le déclin des mises en chantier d'appartements.

Sur le marché du neuf, tout comme sur celui de l'existant, bon nombre

Figure 1

**La baisse d'activité est en majeure partie attribuable au segment des maisons individuelles**




Source : SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Correction de la demande d'habitations neuves

2 **Marché de la revente**
Pouvoir de négociation accru pour les acheteurs

4 **Tendances économiques**
Emploi
Migration
Taux hypothécaires

6 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

d'acheteurs éventuels ont adopté une attitude attentiste. Cependant, le repli des mises en chantier est aussi grandement attribuable au fait que la demande accumulée dans les années 1990 s'est résorbée. En conséquence, la demande cadrera davantage avec les besoins démographiques à long terme. Selon les projections de la SCHL, ces besoins se chiffrent à quelque 1 800 nouvelles habitations par année.

Le repli des mises en chantier découle également de la forte concurrence livrée par le marché de la revente. En règle générale, les acheteurs commencent leurs recherches sur ce marché. Si les inscriptions y sont nombreuses, les acheteurs sont plus susceptibles de trouver une habitation existante qui répond à leurs besoins et qui est en outre plus abordable et immédiatement disponible, d'où une diminution de la demande d'habitations neuves.

L'affaiblissement de la demande de maisons individuelles contribuera également au repli global des mises en chantier en 2009. La demande d'unités de ce type vient généralement des propriétaires qui souhaitent passer à une habitation d'un cran supérieur. Toutefois, un nombre plus élevé d'inscriptions sur le marché de la revente en 2009 rendra plus difficile la vente de leur logement, d'où le recul attendu des mises en chantier de maisons individuelles en 2009. En revanche, à mesure que le marché de la revente se redressera en 2010, la construction d'habitations individuelles augmentera.

L'écart entre les prix des logements neufs et ceux des logements existants a également eu une incidence nuisible sur les mises en chantier. Alors qu'une maison individuelle se vendait environ 240 000 $ en 2008 sur le marché de la revente, le prix moyen de ces habitations sur le marché du neuf était d'environ 340 000 $, ce qui a amené certains acheteurs à bouder les bureaux de vente.

Une augmentation des stocks a également des conséquences sur la capacité des constructeurs et des promoteurs de réaliser de nouveaux projets. Le nombre d'habitations invendues est élevé depuis 2004. Les promoteurs devront vendre ces unités avant de pouvoir mettre en œuvre d'autres projets. Comme l'économie devrait se ressaisir en 2010, le stock actuel de logements neufs commencera probablement à baisser.

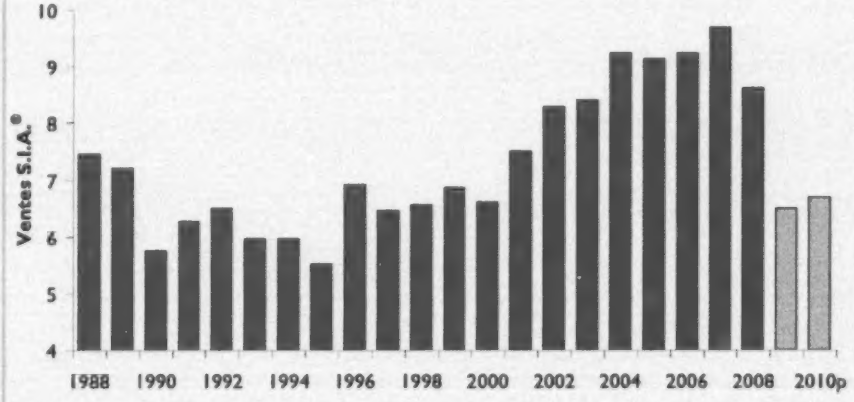
# Marché de la revente

## Pouvoir de négociation accru pour les acheteurs

Les ventes d'habitations existantes dans la RMR de London diminueront de manière importante en 2009, pour ensuite connaître une reprise modérée en 2010. Les transactions conclues par l'entremise de la chambre immobilière de London-St. Thomas reculeront de 25 % pour se chiffrer à 6 500 en 2009, mais leur nombre devrait remonter légèrement en 2010. Le recul de 2009 peut s'expliquer en grande partie par les fluctuations de l'économie, qui ont amené beaucoup d'acheteurs potentiels à abandonner ou à reporter leur projet d'acquérir une propriété. La hausse récente du taux de chômage a également eu une

Figure 2

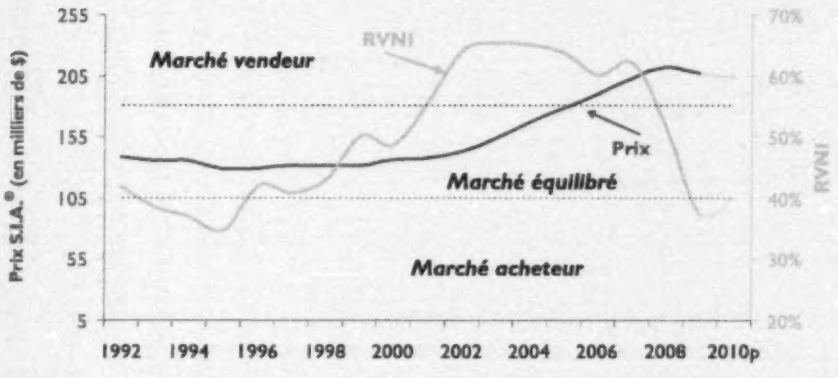
**Le nombre de reventes diminuera avant de remonter**




Sources : ACI, Statistique Canada

Figure 3

**Le marché de la revente est favorable aux acheteurs**




Sources : ACI, prévisions de la SCHL

incidence nuisible. Toutefois, au moment de la reprise économique en 2010, bon nombre de ceux qui ont reporté leur décision d'acheter passeront à l'acte afin de tirer avantage de l'abordabilité accrue des frais de possession.

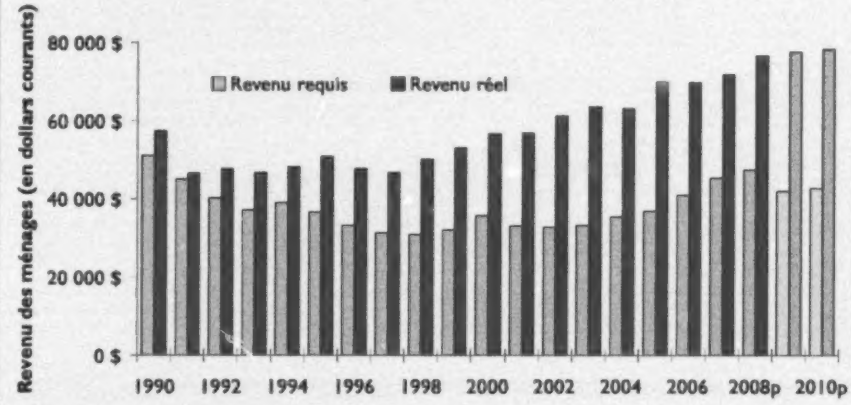
L'abordabilité des logements existants s'améliore dans la RMR. En 2009, le revenu requis pour posséder une habitation[1] à London diminuera pour la première fois depuis 2002, alors que le revenu réel des ménages[2] devrait continuer d'augmenter. Le revenu requis en pourcentage du revenu réel est moins élevé à London que dans la majorité des autres grandes villes de la province, de sorte que les acheteurs de London ont souvent plus de facilité à devenir propriétaires que les acheteurs d'autres grandes villes de l'Ontario. L'abordabilité accrue et les perspectives d'emploi plus sûres qui accompagneront la reprise économique attendue en 2010 vont inciter un grand nombre d'accédants à reconsidérer l'acquisition d'une habitation et à redevenir actifs sur le marché de la revente.

Le nombre de nouvelles inscriptions demeurera élevé. Selon les prévisions, il devrait se maintenir au niveau de 2008, qui était d'environ 16 700. L'abondance de l'offre exercera une pression à la baisse sur les prix en 2009, et elle aura aussi pour effet d'inciter davantage d'acheteurs potentiels à se tourner vers le marché de la revente. Grâce à cette abondance, les acheteurs auront sans doute un plus grand pouvoir de négociation.

Le nombre de nouvelles inscriptions étant à la hausse et les ventes étant à la baisse, le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI), un indicateur précurseur de la progression des prix et une mesure des conditions du marché, se déplacera dans la fourchette caractéristique d'un marché favorable aux acheteurs d'ici la fin de 2009. De ce fait, on s'attend à ce que les prix de revente se replient. Le prix moyen des habitations existantes devrait s'établir à 207 000 $ en 2009, un fléchissement d'un peu plus de 2 % par rapport au prix moyen de 212 000 $ atteint en 2008. Des ventes plus nombreuses dans les fourchettes de prix

Figure 4

**Amélioration de l'abordabilité dans la RMR de London**




Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI

[1] Pour calculer le revenu nécessaire, on divise les charges hypothécaires par 0,32 (le rapport d'amortissement brut de la dette).

[2] Jusqu'en 2006, le revenu réel correspond au revenu moyen des ménages tel qu'établi grâce à l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, réalisée par Statistique Canada; par la suite, il est estimé à partir de la rémunération hebdomadaire moyenne.

inférieures tireront la moyenne vers le bas. Grâce à l'intensification de la demande en 2010, le prix de revente moyen se stabilisera.

Tandis que la plupart des sous-marchés de la RMR de London seront équilibrés avant de devenir favorables aux acheteurs, St. Thomas devancera la tendance. En fait, le marché de St. Thomas est déjà favorable aux acheteurs, comme en témoignent une baisse très marquée des ventes au cours des derniers mois et un délai de vente accru (étant passé d'une moyenne de 50 jours à 90 jours au cours des trois derniers mois). La tendance se poursuivra aussi longtemps que perdurera la faiblesse dont fait preuve le secteur nord-américain de l'automobile.

# Tendances économiques

## Emploi

En raison de la faiblesse du secteur manufacturier, des niveaux d'emploi peu élevés dans le secteur des services et de l'accroissement de la population active, le taux de chômage devrait atteindre 9 % en 2009.

L'emploi dans le secteur des biens continue d'être grandement affaibli par la conjoncture de l'emploi dans le secteur de l'automobile à London. Les zones de la RMR où l'emploi dépend des trois grands constructeurs d'automobiles de Détroit sont particulièrement touchées, ce qui donne lieu à des fermetures d'usines. D'autres zones de London sont davantage tributaires des constructeurs japonais comme Toyota et Suzuki. Bien que ces derniers ne prévoient pas supprimer d'emplois, la faible demande d'automobiles et de camionnettes aux États-Unis les empêchera d'en créer. Alors que le secteur de l'automobile s'affaiblit, celui de la construction a récupéré les emplois perdus au dernier trimestre de 2008. Les investissements dans l'infrastructure de la RMR aideront à stimuler l'emploi dans le secteur de la construction.

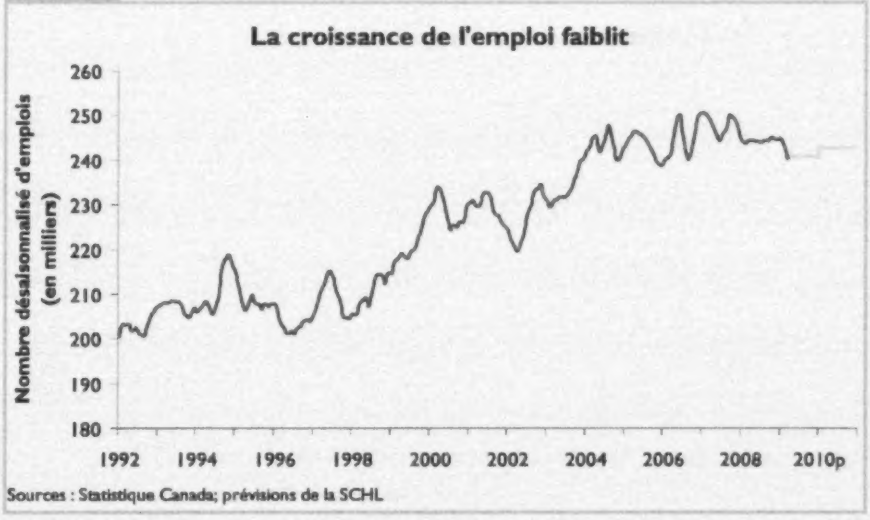
Le secteur des services de London, reconnu pour être solide, commence à montrer des signes de faiblesse. Après plusieurs années d'expansion, sa croissance a été ralentie par les pertes essuyées dans plusieurs branches d'activité : services d'enseignement, transport, hébergement et autres services, notamment. En revanche, le nombre d'emplois bien rémunérés dans le secteur des soins de santé continue de croître en raison d'investissements plus importants dans la RMR de London.

La population active augmentera de 2 % en 2009 dans la RMR de London. De concert avec les récentes mises à pied dans le secteur manufacturier, cette augmentation fera monter le taux de chômage, puisqu'un plus grand nombre de personnes se disputeront un nombre d'emplois réduits sur le marché.

L'emploi a diminué plus rapidement chez les 25-44 ans (accédants à la propriété pour la plupart) que chez les 45-54 ans (généralement des propriétaires qui souhaitent passer à une habitation d'un cran supérieur) ou que dans le groupe des 55-64 ans (composé principalement de ménages dont les enfants ont quitté le domicile familial). Les accédants à la propriété forment le segment le plus imposant de la population de London. La détérioration de leurs conditions d'emploi retardera leur accession à la propriété.

Figure 5

**La croissance de l'emploi faiblit**




Sources : Statistique Canada; prévisions de la SCHL

## Migration

Vu la faiblesse du marché de l'emploi, la migration devrait ralentir en 2009 dans la RMR de London. L'emploi est le principal facteur qui attire des migrants dans cette région. Les mouvements migratoires vers London au cours des dernières années s'expliquent en grande partie par l'essor du secteur des services. En raison de la détente du marché de l'emploi dans ce secteur d'activité, les départs devraient se multiplier, en particulier ceux à destination de l'Ouest canadien. Le nombre de personnes quittant les autres régions de l'Ontario pour s'installer à London sera également moins élevé.

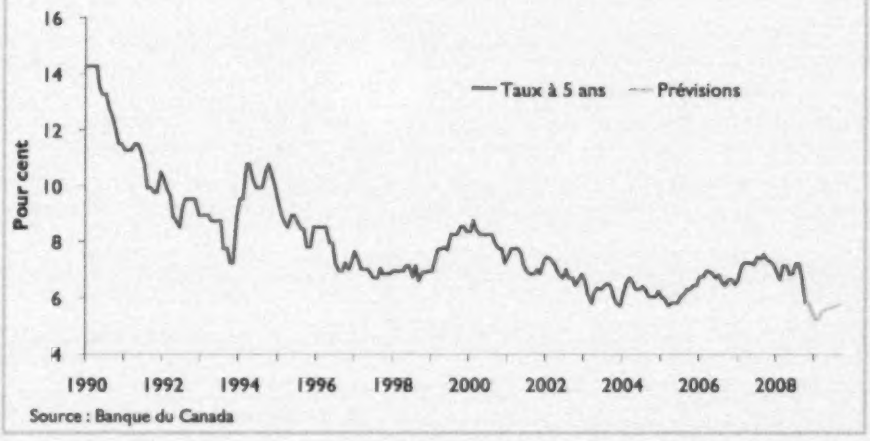
La migration internationale ralentira elle aussi. L'effet de ce ralentissement sera plus prononcé sur le marché locatif, car les ménages qui viennent s'établir au Canada optent généralement pour la location. Ils ne deviennent propriétaires qu'après quelques années, une fois qu'ils ont des antécédents solides en matière de travail et de crédit.

## Taux hypothécaires

On s'attend à ce que les taux hypothécaires demeurent relativement stables au cours de l'année 2009 et ils ne devraient pas varier de plus de 25 à 75 points de base relativement aux niveaux actuels. Les taux hypothécaires affichés augmenteront très graduellement au cours de l'année 2010, afin de refléter les rendements accrus des obligations du gouvernement canadien. En 2010, les taux hypothécaires affichés de un an se situeront dans la gamme de 4,75 à 6,00 %, tandis que les taux hypothécaires affichés de trois ans et cinq ans se situeront entre 5,00 et 6,75 %.

Figure 6

**Les taux hypothécaires resteront bas**




Source : Banque du Canada

| Resumé des prévisions<br>RMR de London<br>Printemps 2009 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2006 | 2007 | 2008 | 2009p | Var. en % | 2010p | Var. en % |
| **Marché de la revente** | | | | | | | |
| Ventes S.I.A.® | 9 234 | 8 620 | 8 620 | 6 500 | -24,6 | 6 700 | 3,1 |
| Inscriptions nouvelles S.I.A.® | 15 376 | 15 590 | 16 769 | 16 220 | -3,3 | 16 500 | 1,7 |
| Prix moyens S.I.A.® ($) | 190 521 | 202 908 | 212 092 | 207 000 | -2,4 | 205 000 | -1,0 |
| **Marché du neuf** | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | |
| Logements individuels | 2 090 | 1 983 | 1 369 | 650 | -52,5 | 700 | 7,7 |
| Logements collectifs | 1 584 | 1 158 | 1 016 | 846 | -16,7 | 746 | -11,8 |
| Jumelés | 42 | 42 | 24 | 26 | 8,3 | 26 | 0,0 |
| Maisons en rangée | 414 | 278 | 205 | 220 | 7,3 | 220 | 0,0 |
| Appartements | 1 128 | 838 | 787 | 600 | -23,8 | 500 | -16,7 |
| Tous types de logement confondus | 3 674 | 3 141 | 2 385 | 1 496 | -37,3 | 1 446 | -3,3 |
| **Prix moyen ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 273 548 | 290 342 | 320 039 | 321 000 | 0,3 | 322 000 | 0,3 |
| **Prix médian ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 250 975 | 266 000 | 295 900 | 310 000 | 4,8 | 312 000 | 0,6 |
| Indice des prix des logements neufs (Var. en %) | 5,2 | 3,6 | 3,5 | 0,0 | - | 0,0 | - |
| **Marché locatif** | | | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%) (octobre) | 3,6 | 3,6 | 3,9 | 4,2 | 0,3 | 3,9 | -0,3 |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 790 | 816 | 834 | 845 | - | 855 | - |
| **Indicateurs économiques** | | | | | | | |
| Taux hypothécaires à 1 an | 6,28 | 6,90 | 6,70 | 4,80 | - | 5,29 | - |
| Taux hypothécaires à 5 ans | 6,66 | 7,07 | 7,06 | 5,64 | - | 5,94 | - |
| Nombre annuel d'emplois | 245 600 | 247 400 | 244 300 | 241 200 | -1,3 | 242 500 | 0,5 |
| Croissance de l'emploi (%) | 1,0 | 0,7 | -1,3 | 0,7 | - | 0,7 | - |
| Taux de chômage (%) | 6,2 | 6,1 | 7,0 | 6,3 | - | 6,9 | - |
| Migration nette [1] | 699 | 788 | 891 | 600 | - | 700 | - |

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), London & St. Thomas Association of Realtors (LSTAR)®, Statistique Canada (CANSIM)

**NOTA** : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

# LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

**Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.**

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

**Rapports gratuits en ligne :**

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

**Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :**

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

**Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!**
**Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.**

## Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

64329_2009_B01